



Elisabeth Rosenberg
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-02-17

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Nockebyhov 1:1, invid Ferievägen och Tyska Bottens Väg i Nockebyhov, till Husab Bostad AB och AROS Management AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Nockebyhov 1:1, invid Ferievägen och Tyska Bottens Väg, till Husab Bostad AB och AROS Management AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolagen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Exploateringskontoret har under november månad 2010 genomfört en markanvisningstävling för nybyggnation av 22 radhus på bägge sidor om Ferievägen samt 4 stadsvillor med totalt 24 lägenheter i flerbostadshus invid Tyska Bottens väg i Nockebyhov. De högsta anbuderna lämnades av Husab Bostad AB (radhus) och AROS Management AB (flerbostadshus) som föreslås få markanvisning för dessa.

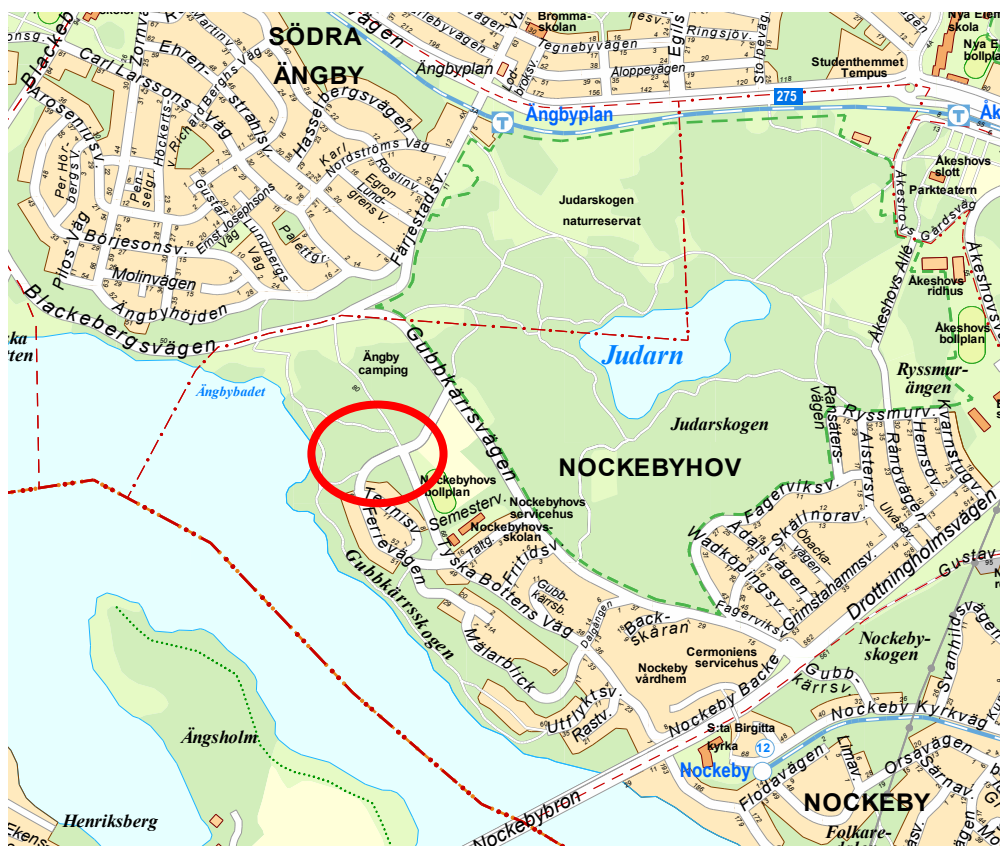
Bilaga 1: Inbjudan till markanvisningstävling
Bilaga 2: Sammanställning över inkomna anbud

Enligt inlämnat anbud betalar Husab Bostad AB 3 000 000 kr per radhus och AROS Management AB 12 600 kr/m² ljus BTA för flerbostadshusen. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden. Genom intäkterna från markförsäljningen kan man finansiera en lösning av problemen med de befintliga fritidshusens avlopp och rusta upp allmänhetens strandpromenad.

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09.

Bakgrund

Söder om Ängbybadet och Ängby camping ligger ett antal fritidshus från förra sekelskiftet. Dessa saknar byggrätt i plan och är ej anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Det är angeläget att lösa avloppsfrågan långsiktigt, inte minst med hänsyn till närheten till Ängbybadet och att Östra Mälaren är vattenskyddsområde. För att finansiera dessa åtgärder föreslås en mindre kompletteringsbebyggelse i området.



Inom föreslaget bebyggelseområde, om ca 7200 m², föreslås en nybyggnation av 22 radhus på bägge sidor om Ferievägen samt 4 stadsvillor med totalt 24 lägenheter i flerbostadshus invid Tyska Bottens Väg i Nockebyhov. Parkmarken mellan



befintliga fritidshus och den nya bebyggelsen iordningställs av staden och kompletteras med en parkväg ner till strandpromenaden som också föreslås rustas upp.

Exploateringskontoret har under november månad 2010 genomfört en markanvisningstävling där byggherrar har fått lämna anbud för radhus respektive flerbostadshus på platsen.

För området gäller en detaljplan från 1939 (nr 2175) enligt vilken aktuell del av fastigheten har användningsbestämmelsen parkändamål.

I stadsdelen Nockebyhov består bebyggelsen av en blandning av fritidshus, villor, radhus och flerbostadshus. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 65% och andelen småhus är ca 35%. Av flerbostadshusen ägs ca 24 % av allmännyttan, 66% övriga hyresrätter och endast 9% bostadsrätter.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslöt 2010-03-25 att ge kontoret i uppdrag att gå ut med anbud för området samt att ge kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Stadsbyggnadskontoret har gjort en förhandsbedömning av projektet. De bedömer detta som ett varsamt och lagom projekt som kan finansiera och lösa problemen med fritidshusens avlopp, rusta upp allmänhetens strandpromenad och genom en försiktig förtätning tillskapa attraktiva bostäder nära vatten och fin natur.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret inbjöd under november månad 2010 till markanvisningstävling för området, se bilaga 1. Inbjudan annonserades på stadens webbplats och sändes ut till ca 100 byggherrar. Inkomna förslag bedömdes utifrån angivet pris, för radhusen uttryckt i kr per tomt och för flerbostadshusen i kr per kvadratmeter ljus BTA. Kontoret har fått in 22 anbud för radhus respektive flerbostadshus, se bilaga 2.

Det högsta anbudet för radhus lämnades av Husab Bostad AB (3 000 000 kr/tomt) och det högsta för flerbostadshusen lämnades av AROS Management AB (12 600 kr/m² ljus BTA). Kontoret föreslår att markområdena anvisas till dessa bolag.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med högsta anbudsgivare enligt tävlingens intentioner och sedvanliga villkor.

Bolagen skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Markområdena kommer att säljas till det pris som erbjudits av bolagen i samband med markanvisningstävlingen. Köpeskillningens storlek skall justeras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdet, efter index kopplat till prisutvecklingen på småhus respektive bostadsrätter. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09.

Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske genom markparkering. Gällande parkeringsnorm är 1,0 platser per lägenhet i flerbostadshus och 1,45-1,55 platser per radhus för lösningar med gemensam parkering på tomtmark och 2,0 platser per radhus med individuell parkering på tomtmark. Bolagen skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar.

Husab har sedan år 2007 fått fyra markanvisningar på totalt 90 lägenheter. Aros har tidigare inte fått någon markanvisning av staden. Aros är ett relativt nytt företag, bildat 2006. De har genomfört några ombyggnads- och nybyggnadsprojekt i Västerås. De håller nu på med ett projekt i Stockholm där man bygger om en befintlig kontorsbyggnad till bostäder samt bygger radhus på taket på denna byggnad.

Konsekvenser

-Ekonomi

Byggherrarna ska efter fastighetsbildning förvärva marken till i anbudet angivet pris. Fritidshusarrendatorerna erbjuds att efter fastighetsbildning antingen förvärva marken eller fortsätta arrendera marken.

En strandpromenad planeras anläggas och rustas upp till en högre standard. Även andra investeringar i parkvägar och parkanläggningar kommer att krävas. Utöver detta kan kontoret behöva bekosta delar av detaljplanen, fastighetsbildning och anslutningsavgifter för arrendetomterna. Driftkostnaderna för Trafikkontoret och Stadsdelsförvaltningen bedöms öka något.

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 22 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 75 mnkr i löpande prisnivå. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

De ekonomiska konsekvenserna har mer i detalj redovisats för exploateringsnämnden i ärende DNR E2009-514-00381 den 25 mars 2010, inriktningsbeslut.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolagen. Staden har risk för förgävesprojektering av de allmänna anläggningarna.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. En viss del av naturmarken tas i anspråk för ny bebyggelse, men bedöms inte ha någon större inverkan ur miljösynpunkt. Området är väl försörjt med grönområden och möjligheter till rekreation finns bl a i Judarskogens naturreservat. Området ligger nära Mälaren med strandpromenad och Ängbybadet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret föreslår att den upprustning av strandpromenaden och andra åtgärder med parkvägar och parkytor inom fritidshusområdet och dess närmare omgivningar utgör tillräcklig kompensation för den parkmark som tas i anspråk för kompletteringsbebyggelsen med radhus och stadsvillor.

-Tillgänglighet

För nybyggnation ska stadens krav på tillgänglighet tillämpas. För befintligt fritidshusområde som ligger i kuperad terräng är detta inte möjligt.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.



-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta beräknas byggstart tidigast till år 2013 och första inflyttning tidigast år 2014.

Svar på planremissen kommer att tas på delegation. När överenskommelse om exploatering och köpeavtal är träffat med bolagen ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut, preliminärt under år 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Två av fritidshusen i området måste rivas. Arrendekontrakten för dessa har nyligen förnyats och löper på fem år. Staden måste lösa dessa i förtid och det finns en osäkerhet i hur lång tid denna process kan ta.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen som är positiva till en upprustning och utbyggnad av området.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Exploateringen ger ett överskott till staden och tillskapar nya bostäder i ett attraktivt läge. Samtidigt rustas området upp och man löser avloppsfrågan för fritidshusen och ger dem bättre fastighetsrättsliga förhållanden så att de kan bevaras.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Nockebyhov 1:1 till Husab Bostad AB och AROS Management AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med dessa.

Slut